

2019-016793/in

Wijziging Welstandsnota 2004 (11e wijziging) Grindweg 155 Scherpenzeel (recreatieterrein De Landerij)

Aanleiding

In het dorp Scherpenzeel ligt groepsaccommodatie en natuurcamping De Landerij. De groepsaccommodatie staat in het dorp, kort op de weg. Daarachter ligt het kampeerterrein. Dit langgerekte terrein loopt door tot aan het Voetpad en is rondom voorzien van erfbeplanting. Aan weerszijden van het terrein liggen weilanden. Achter het Voetpad begint de natuur van de Rottige Meente.

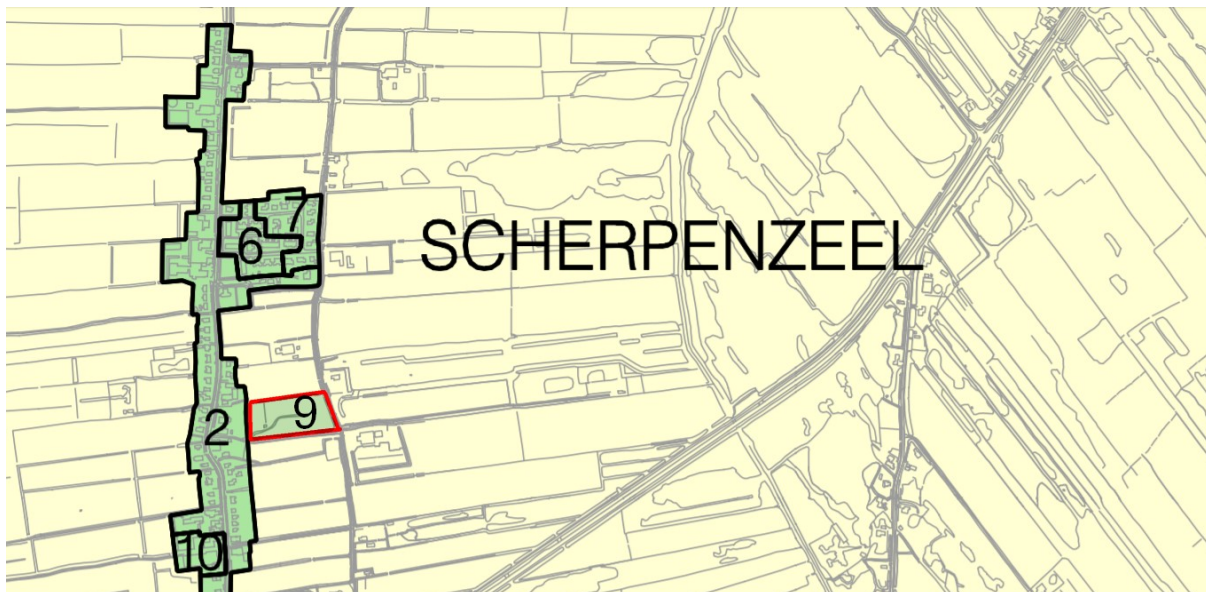
Voor het gehele terrein van De Landerij wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan regelt bouwmogelijkheden voor recreatieve verblijfseenheden en een beheerderswoning op het bestaande kampeerterrein. Het biedt daarmee ruimte voor de herontwikkeling die de eigenaar graag wil doorvoeren. In deze plannen blijft een deel van de kampeerplaatsen behouden.

Het bestemmingsplan bevat geen regels voor de beeldkwaliteit van de bebouwing. Daarvoor is de gemeentelijke Welstandsnota (2004). De huidige welstandsregels binnen het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan sluiten niet goed aan bij de gewenste ontwikkeling. Daarom is een wijziging van de welstandsnota noodzakelijk. Deze wijziging voorziet in nieuwe passende welstandsregels voor een deel van het plangebied.

Wijziging

Voor de groepsaccommodatie en bijhorend buitenterrein gelden de welstandscriteria van 'lintbebouwing'. Deze regels passen prima en kunnen ongewijzigd blijven. Het is wenselijk dat de groepsaccommodatie een uitstraling behoudt die past binnen het dorpslint.

De regels voor het kampeerterrein moeten wel aangepast worden. De welstandscriteria van 'landelijk gebied' passen niet bij de beoogde ontwikkeling. De welstandscriteria voor 'recreatieparken' vormen een beter toetsingskader. Daarom worden deze criteria op dat terrein van toepassing verklaard. In figuur 1 is de aanpassing zichtbaar gemaakt met een rood omkaderd gebiedsdeel en aanduiding van het gebiedsnummer 9. De gebiedsbeschrijving en criteria staan in figuur 2 en 3. Anders dan de meeste recreatieparken is hier ook een bedrijfswoning in de stijl van de recreatieverblijven mogelijk. Hiervoor is bewust gekozen omdat de groepsaccommodatie aan de wegzijde voor de passant het dominante gebouw moet blijven en een grotere tweede woning in traditionele bouwwijze van steen en pannen of riet niet past op de voor de woning gekozen locatie achter de groepsaccommodatie. Daar past een meer ingetogen en compacte bouwstijl die verwantschap toont met de overige te bouwen recreatieverblijven. Daarmee gelden zowel bedrijfswoning als recreatieverblijven als hoofdgebouwen voor de welstandsbeoordeling.



Figuur 1: Welstandsgebied 9 van toepassing op deel plangebied (het andere deel ligt binnen gebied 2)

9 Recreatieparken

Gebiedsbeschrijving

In de gemeente is een aantal recreatieparken gerealiseerd (Het Bosmeer nabij Noordwolde en De Groene Zoom en Nieuw Boyl bij Boyl). De vrijstaande woningen zijn per park vrijwel identiek. Ze zijn gegroepeerd langs de interne ontsluitingswegen. De woningen zijn gebouwd in één bouwlaag met een kap. De kleurstelling is traditioneel.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Bijzondere ontwikkelingen worden voor deze gebieden niet verwacht.

Welstandsambitieniveau

Voor de gebieden is een regulier ambitieniveau van kracht. De nadruk ligt op het respecteren van de bestaande basiskwaliteit. Incidentele veranderingen worden mogelijk geacht, mits deze respect tonen voor het reeds aanwezige bebouwingsbeeld.

Figuur 2: gebiedsbeschrijving

Gebiedsnummer: 9		Gebiedsnaam: Recreatieparken		
Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie: Hh Re Iv		
 Duidelijke verwantschap per park tussen de recreatiewoningen	Plaatsing			
	Hoofdgebouwen staan verspreid in het recreatiegebied		♦	
	Overwegend vrijstaande bebouwing		♦	
	De gebouwen zijn met de voorgevel op georiënteerd op de groene ruimte		♦	
	Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen liggen in hoofdzaak achter de voorgevel van het hoofdgebouw		♦	
	Hoofdvorm			
	Overwegend één bouwlaag met kap		♦	
	De massa-opbouw is enkelvoudig en kent per park een duidelijke verwantschap		♦	
	De gebouwen zijn kantig opgezet;		♦	
	Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt		♦	
	Aanzichten			
	De vormgeving van de gevels is passend bij de hoofdvorm		♦	
	Bestaande hoofdpopzet is uitgangspunt bij verbouw		♦	
	Opmaak			
	Gevels hebben een stenig karakter of zijn van hout, al dan niet in combinatie met moderne materialen		♦	
	Traditionele tot moderne kleurstellingen (afgestemd op het bestaande)		♦	
	Detailering is eenvoudig		♦	
Hh = handhaven/herstel en restauratie, Re = respecteren en interpreteren, Iv = Incidenteel veranderbaar				

Figuur 3: criteria